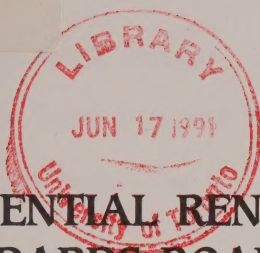


CA20N

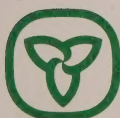
H0

-7013



RESIDENTIAL RENTAL  
STANDARDS BOARD

# A Guide to the Standard



Ontario

Ministry  
of  
Housing

ISBN 0-7729-8283-X  
MARCH 1991

## TABLE OF CONTENTS

Maintenance of Rental Housing .....	2
The Residential Rental Standards Board....	3
Role of Rent Review Services .....	5
The Standard .....	6
Heating .....	8
Plumbing .....	9
Health .....	10
Basement Units .....	11
Mobile Homes .....	12

## **MAINTENANCE OF RENTAL HOUSING**

In Ontario, landlords must ensure that their rental property is safe, clean and in good repair. All rental units and common areas of the property must be kept in good condition and in working order. Vital services such as electricity, water, heat, elevators and appliances must be properly maintained.

Similarly, tenants are responsible for the ordinary cleanliness of their rental unit, and also for any damage they or their guests cause to the property.

## **MAINTENANCE PROBLEMS**

If a tenant has a complaint about maintenance, the following steps should be followed:

1. Discuss the problem with the landlord or superintendent.
2. If nothing is done after a reasonable amount of time, write a letter to the landlord explaining the problem and asking for the repair to be done. Date the letter and keep a copy.
3. If the problem continues, call or write the clerk of your municipality, requesting an inspection of the property by a municipal inspector.

In many cases, these three steps will resolve the maintenance problem. The superintendent or landlord will deal with the matter. If not, the municipal inspector, acting under a municipal by-law, may inspect and may issue a work order to the landlord requiring the maintenance problem to be resolved.

## **THE RESIDENTIAL RENTAL STANDARDS BOARD**

Some areas of Ontario do not have by-laws to deal with maintenance issues, or particular maintenance problems.

In response, the Ministry of Housing has created the Residential Rental Standards Board to ensure proper maintenance in these areas of the province.

The Board has established in law its own minimum maintenance standards and employs its own inspectors to enforce those standards.

If a landlord declines to follow an order of the Board regarding a maintenance problem, a rent penalty may be imposed on the landlord by the the local Rent Review Services office on behalf of the Ministry of Housing.

## **CONTACTING THE BOARD**

Before contacting the Residential Rental Standards Board, tenants are advised to contact the superintendent or the landlord, then the municipal clerk.

If the maintenance problem persists, the tenant should write to the Board at the address listed at the end of this brochure.

Tenants are free to telephone the Board for advice at any time. However, the Board can only act upon a written complaint describing the maintenance problem.



## **INSPECTIONS BY THE BOARD**

The Residential Rental Standards Board will send an inspector to investigate a maintenance problem which could have a serious affect on the health or safety of the tenant.

Maintenance inspectors employed by the Residential Rental Standards Board carry identification which indicates that they work for the Board.

Inspectors do not require permission from the superintendent or landlord to inspect a rental unit or any common areas of the building or grounds, as long as a tenant has given permission.

If inspection is required of areas not used on a regular basis by tenants — such as the furnace room — the inspector will provide the landlord with a written notice.

The inspector prepares a report of the inspection, listing any violations occurring in the rental unit or on the property.

The landlord and the tenants are notified about the inspector's report, and may write to the Board with their comments about the report.

Subsequently, the Board will review the report of the inspector. If the Board decides that the inspector did not find any serious maintenance, health or safety problems, it will notify the landlord and the tenants that it will not be making an order.

## **AN ORDER OF THE BOARD**

The landlord will be given an opportunity to repair any problems listed in the inspector's report within reasonable time limits.

A second inspection will be conducted and, if the repairs have not been completed, the Board may order the repair work be completed by a specific date.

The inspector will reinspect following the time period given by the Board, and if the work remains unfinished, the Board will report the matter to the local Rent Review Services office of the Ministry of Housing.

## **ROLE OF RENT REVIEW SERVICES**

The report of the Residential Rental Standards Board is forwarded to the manager of the nearest Rent Review Services office. After examining any comments from landlords or tenants, the manager will decide if a rent penalty should be imposed against the landlord.

The first step in a rent penalty is the suspension of a rent increase. This means that an order is made which states that the landlord cannot collect certain rent increases until the work is done. When the repairs are done and the order is lifted, the landlord can collect the increases which had been suspended.

The second step in a rent penalty is the loss of a rent increase. This means that the landlord loses the right to recover certain rent increases. When the repairs are done and the order lifted, the landlord will be able to collect rent increases in the future, but has lost the right to collect previously forfeited increases.

As soon as repairs are completed, the property must be reinspected so that the order imposing rent penalties can be lifted.

Either the landlord or a tenant may appeal an order about rent penalties to the Rent Review Hearings Board.

## **THE STANDARD**

This section of the brochure explains the major requirements of the maintenance standard established by the Residential Rental Standards Board. These are only some of the requirements. Please refer to the regulations under the Residential Rent Regulation Act, 1986, for a complete list of requirements and for the exact wording.

## **GENERAL REQUIREMENTS**

Many regulations in the Standard focus on the adequate maintenance of the major components in a building — roofs, floors, walls etc.



Generally, the Standard states that these areas must be structurally sound and weathertight, (i.e. watertight and draftproof).

This means that preventive measures must be taken to ensure that buildings remain safe and secure. Repairs must be carried out if any damage occurs.

For example, the Board's Standard states:

- floors, stairs, balconies and decks must not have dangerous holes
- holes in walls and ceilings must be repaired
- stormwater must be drained away so that it does not leak into the basement
- dangerous accumulations of ice and snow must be removed from roofs to prevent damage
- chimneys must not have loose bricks or mortar because these can cause a fire hazard or fall on persons below
- railings must be provided where required for safety
- elevators must be properly maintained and kept in operation

## HEATING, ELECTRICITY AND VENTILATION

Under the Board's Standard, where the landlord is responsible for supplying fuel and electricity the landlord cannot interfere with the supply of these vital services.

Light and ventilation requirements are also covered by the Standard. For example, lighting must be adequate to ensure safe passage; fresh air must be provided; and there must be a source of natural light.

In addition, the Standard states:

- all heating, ventilating, electrical and mechanical equipment supplied (i.e. furnaces, chimneys, pumps, fans, air conditioners, wiring, etc). must be safe and kept in good running order
- landlords must keep the heat to a minimum of 20 degrees Celsius or 68 degrees Fahrenheit in individual rental units and common areas, unless the tenant can control the level of heat
- portable heaters cannot be the only method of heating a room or apartment; there must be a fixed heat source such as a furnace, stove or baseboard heater
- outlets suitable for a refrigerator and a stove must be provided in a kitchen

## **PLUMBING AND SEWAGE SYSTEMS**

Plumbing requirements in the Board's Standard state that each rental unit, except for a room in a boarding or lodging house, must have plumbing fixtures consisting of a toilet, washbasin, bathtub or shower and a kitchen sink.

In addition, all pipes and other parts of the plumbing and sewage systems must be kept in good condition and free from freezing.

Among other requirements, the Standard states:

- water supplies must be drinkable
- bathrooms must have water-resistant floors and walls around a tub or shower, a door which locks and a working light fixture
- sewage disposal methods from the property must meet provincial health and safety regulations

## **HEALTH, SAFETY AND SECURITY**

Many parts of the Standard affect the health, safety and security of tenants.

The Standard states that each rental unit or building must have operating smoke alarms and safe exit routes. Also, landlords are responsible for keeping buildings free from rodents or infestations of insects.

Other rules are:

- doors and windows in individual rental units must be lockable
- lobby doors, garages and storage areas must be kept locked and keys provided only to the landlord and tenants
- intercom systems must be kept in good working order
- mail slots or boxes must be located to prevent access to the rental unit, and mail boxes must be secured
- landlords must supply window safety devices, if asked by a tenant, to prevent children from falling through larger windows

## **OUTDOOR MAINTENANCE**

The Board's Standard also includes rules about outdoor maintenance.

For example, the Standard states:

- any debris, dead trees, collapsed structure or ice and snow which might pose a danger must be removed
- any uncovered hole deeper than one metre must be filled in or covered
- parking garages must have ventilation to prevent exhaust fumes from collecting or seeping into the building
- fences and retaining walls must be kept in good structural condition
- appropriate garbage containers and garbage disposal must be provided

## **BASEMENT UNITS**

Basement rental units are also covered by the Standard.

Some requirements are:

- safe exits must be provided in case of a fire
- if a furnace or boiler is located beside the unit, the dividing wall must be fire-resistant
- walls and floors must be dry
- light and ventilation must be provided



## **SPECIAL RULES FOR MOBILE HOMES**

There are special rules in the Standard for services which the owner of a mobile home park must supply.

For example, the Standard states that landlords must ensure no structures are built between mobile homes that would reduce the space between homes to less than three metres (10 feet). This requirement was developed to help prevent the spread of fire between mobile homes.

Other requirements are:

- any fire hydrants provided in the park must be kept in good running order and surrounding areas kept clear for easy access
- piped water, at a sufficient pressure, must be provided to each mobile home
- roads within the park must be kept reasonably free of potholes and cleared of snow
- any electrical connections provided must be grounded and operational
- leak-proof sewage connections must be supplied and sewage holding tanks emptied as required by provincial regulations
- the area around mailboxes must be kept clear of snow and other obstructions

## **FURTHER INFORMATION**

For further information about the Residential Rental Standards Board, please telephone (416) 585-7405 or long distance toll-free 1-800-387-4451.

You may also contact the Board by writing to the Residential Rental Standards Board, 777 Bay St., 4th Floor, Toronto, M5G 2E5.

## RÈGLEMENTS SPÉCIAUX VISANT LES MAISONS MOBILES

Certains règlements spéciaux déterminent les services que doit fournir tout locateur de maisons mobiles.

L'un de ces règlements stipule que toute installation séparant les maisons mobiles doit être construite à plus de trois mètres (10 pieds) de chaque maison mobile. Ce règlement vise à prévenir la propagation du feu d'une maison à l'autre.

- En vertu de ces règlements :
- toutes les bornes fontaines fournies dans le parc doivent être opérationnelles et facilement accessibles ;
  - chaque maison mobile doit être pourvue d'un système de conduite d'eau fournissant un niveau de pression adéquat
  - les chemins du parc doivent être carrossables et bien déneigés ;
  - tous les raccordements électriques doivent être mis à la terre et opérationnels ;
  - le locateur doit s'assurer que la canalisation du système d'égout soit étanche et que ses réservoirs soient vidés conformément aux règlements provinciaux ;
  - l'emplacement des boîtes aux lettres doit toujours être propre et bien déneigé.

## RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Pour obtenir de plus amples renseignements au sujet du Conseil des normes de location résidentielle, composez le numéro (416) 585-7405 ou appelez sans frais au 1-800-387-4451.

Vous pouvez également écrire au Conseil des normes de location résidentielle, 777, rue Bay, 4<sup>e</sup> étage, Toronto, M5G 2E5.

## ENTRETIEN DES INSTALLATIONS EXTÉRIEURES

Les normes du conseil renferment également des dispositions relatives à l'entretien des installations extérieures.

En vertu de ces normes :

- le locateur doit débarrasser les lieux de tout élément pouvant compromettre la sécurité des locataires comme, par exemple, les débris, les arbres morts, les installations défectueuses ou les accumulations de glace ou de neige ;
- chaque trou mesurant plus d'un mètre de profondeur doivent être rempli ou couvert ;
- chaque garage doit être muni d'un système de ventilation propre à empêcher la fumée de s'accumuler ou de s'infiltrer à l'intérieur de l'immeuble ;
- les clôtures et les murs de retenue doivent être conservés en bon état ;
- des poubelles et des services d'enlèvement des déchets doivent être fournis dans chaque immeuble.

## LOGEMENTS SITUÉS DANS LES SOUS-SOLS

Certaines règles s'appliquent aux logements locatifs situés dans les sous-sols.

En voici quelques-unes :

- les locataires de ces logements doivent avoir accès à des sorties de secours ;
- le mur qui sépare le générateur d'air chaud ou la chaudière du logement doit être fait de matériaux incombustibles ;
- les murs et planchers doivent être secs ;
- le logement doit être bien éclairé et aéré ;

## SANTÉ ET SÉCURITÉ

Plusieurs dispositions visent à assurer la santé et la sécurité des locataires.

En vertu des normes d'entretien, chaque immeuble ou logement locatif doit être pourvu de sorties de secours sûres et de détecteurs de fumée opérationnels. Le locataire doit également protéger l'ensemble d'habitation contre toute infestation par les insectes ou rongeurs.

D'autres règles stipulent que :

- les portes et fenêtres de chaque logement locatif doivent pouvoir être verrouillées ;
- les portes du hall d'entrée, du garage et de toutes les pièces de rangement doivent être verrouillées en tout temps, et seuls le locateur et les locataires de l'immeuble doivent en avoir les clés ;
- les réseaux d'interphone doivent être en bon état de fonctionnement ;
- les boîtes aux lettres ou casiers à lettres doivent être verrouillés et placés dans une pièce ne donnant pas accès à l'immeuble ;
- le locateur doit, si le locataire l'exige, installer des dispositifs de sécurité dans les fenêtres de grandes dimensions afin d'empêcher les enfants de s'y introduire.

## SYSTÈMES DE PLOMBERIE ET D'ÉGOUT

Les normes du conseil stipulent que tout logement locatif, sauf s'il s'agit d'une chambre dans une maison, doit comprendre les accessoires de plomberie suivants : une cuvette, un lavabo, une baignoire ou une douche, et un évier.

Les tuyaux et toutes les autres parties des systèmes de plomberie et d'égout doivent également être maintenus en bon état et à l'abri du gel.

En vertu des normes du conseil :

- l'eau domestique fournie doit être potable ;
- les planchers et murs entourant la baignoire ou la douche doivent être faits de matériaux imperméables ; la salle de bains doit être munie d'une porte verrouillable et d'un système d'éclairage efficace ;
- les techniques d'évacuation des eaux-vannes doivent répondre aux normes de salubrité et de sécurité prescrites par le gouvernement provincial.



## CHAUFFAGE, ÉLECTRICITÉ ET VENTILATION

Selon les normes du conseil, le locateur ne peut pas entraver la fourniture des services essentiels qu'il s'est engagé à fournir comme, par exemple, le combustible et l'électricité.

Ces normes comprennent également des dispositions relatives à l'éclairage et à la

ventilation. Tout logement locatif doit, entre autres, être muni d'un système d'éclairage

adéquat permettant aux locataires de circuler en toute sécurité, et de portes et fenêtres

propres à favoriser la circulation de l'air et à fournir une source de lumière naturelle.

En vertu des normes d'entretien :

- toutes les installations assurant la fourniture de services tels que le chauffage, la

ventilation et l'électricité (générateurs d'air chaud, pompes, ventilateurs, climatiseurs,

fils électriques, etc.) doivent répondre aux normes d'entretien et de sécurité prescrits ;

- le locateur doit maintenir la température de chaque logement et partie commune au

moins à 20 degrés Celsius ou 68 degrés Fahrenheit, sauf si le locataire peut régler

- le chauffage d'un appartement ou d'une pièce ne doit pas provenir uniquement de

dispositifs de chauffage portatifs, mais bien d'appareils de chauffage fixes comme, par

exemple, un générateur d'air chaud, un poêle ou une plinthe électrique.

- chaque cuisine doit comporter toutes les prises de courant nécessaires au branchement

d'un poêle et d'un réfrigérateur.

- Une disposition générale stipule que ces parties doivent être solides et étanches (c'est-à-dire à l'épreuve de l'eau et des intempéries). Selon cette disposition, des mesures préventives doivent être prises pour que les immeubles répondent aux normes de sécurité prescrites. Tout dommage causé à un immeuble doit être réparé sans délai.
- En vertu des normes établies par le conseil :
- les planchers, escaliers, balcons et plates-formes ne doivent pas être troués au point de compromettre la sécurité des locataires ;
  - les murs et plafonds comportant des trous doivent être réparés ;
  - chaque immeuble doit être muni d'un système d'écoulement adéquat pour éviter que l'eau ne s'infilte dans le sous-sol ;
  - tout surcroît de glace et de neige susceptible d'endommager le toit d'un immeuble doit être enlevé ;
  - toute cheminée dont les briques et le mortier se détériorent doit être réparée au risque de provoquer un incendie ou de tomber sur les passants ;
  - des balustrades doivent être installées dans toutes les parties de l'immeuble présentant des risques pour les locataires ;
  - les ascenseurs doivent être bien entretenus et en service.

Les normes du conseil comprennent plusieurs règlements reliés à l'entretien des parties importantes d'un immeuble - toit, planchers, murs et autres.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Cette partie de la brochure explique les dispositions importantes régissant les normes d'entretien établies par le Conseil des normes de location résidentielle. La liste des dispositions énumérées ci-après n'est que sommaire. Pour plus de précision, veuillez consulter la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation. Vous y trouverez la liste complète des dispositions prévues à cet effet.

## NORMES D'ENTRETIEN

Après avoir effectué les travaux visés par l'arrêté, le locateur recouvre son droit de percevoir des augmentations de loyer, mais il perd toutes les sommes d'argent reliées aux augmentations réclamées antérieurement. Une fois les travaux complétés, l'ensemble d'habitation est inspecté à nouveau. Si tout est rentré dans l'ordre, aucune des sanctions décrites dans l'arrêté n'est plus imposée au locateur. Tout locateur ou locataire qui s'oppose à la décision rendue par le bureau de révision des loyers peut interjeter appel auprès de la Commission de révision des loyers.

## ORDRE ÉMIS PAR LE CONSEIL

Le conseil accorde au locateur un laps de temps raisonnable pour remédier aux problèmes d'entretien mentionnés dans le rapport de l'inspecteur.

Par la suite, un inspecteur procède à une deuxième vérification. Si les réparations prescrites n'ont pas été effectuées, le conseil peut exiger que les travaux soient complétés à une date précise.

Après la date d'achèvement des travaux fixée par le conseil, un inspecteur vérifie à nouveau les lieux, et le conseil avise le bureau local de révision des loyers du ministère du Logement si les réparations prescrites n'ont pas été effectuées.

## RÔLE DES BUREAUX DE RÉVISION DES LOYERS

Le Conseil des normes de location résidentielle remet ensuite un rapport au directeur du bureau de révision des loyers le plus proche. À la lumière des observations faites par le locateur et les locataires, le directeur décide s'il y a lieu d'imposer des sanctions au locateur.

La première sanction prévue à l'endroit du locateur fautif se traduit par la suspension des augmentations de loyer. Dans ce cas, le locateur reçoit un arrêté stipulant qu'il ne peut percevoir certaines augmentations de loyer jusqu'à l'achèvement des travaux prescrits. Le locateur peut recouvrer son droit de percevoir des augmentations aussitôt que les travaux visés par l'arrêté sont jugés conformes aux normes requises.

La deuxième sanction se traduit par la confiscation des augmentations de loyer. Dans ce cas, le locateur perd son droit de percevoir certaines augmentations de loyer.

## INSPECTIONS EFFECTUÉES PAR LE CONSEIL

Le Conseil des normes de location

résidentielle confie à un inspecteur le mandat d'enquêter au sujet de tout problème d'entretien pouvant influencer sur la santé et la sécurité du locataire.

Chaque inspecteur chargé de faire respecter les normes d'entretien des logements possède une pièce d'identité indiquant qu'il travaille pour le Conseil des normes de location

résidentielle.

L'inspecteur n'a pas besoin d'obtenir

l'autorisation du locateur ou du concierge,

mais bien celle du locataire, pour procéder à

l'inspection d'un logement locatif ou de toute

installation commune faisant partie de

l'ensemble d'habitation.

Il doit toutefois envoyer un avis écrit au

locateur pour avoir accès à d'autres parties de l'immeuble moins fréquentées par le locataire

comme, par exemple, la salle de chauffage.

L'inspecteur prépare ensuite un rapport dans

lequel il dresse la liste de toutes les infractions

aux normes d'entretien qu'il a observées dans

le logement locatif ou l'ensemble d'habitation.

Le locateur et les locataires peuvent

communiquer avec le conseil pour faire part de

leurs observations à ce sujet.

Si le rapport de l'inspecteur n'indique aucune

infraction aux normes d'entretien, de salubrité

et de sécurité en vigueur, le conseil avise le

locateur et les locataires de sa décision de ne

pas émettre d'ordre.



## CONSEIL DES NORMES DE LOCATION RÉSIDENTIELLE

Certaines régions de l'Ontario ne disposent d'aucune réglementation pour faire face aux différents problèmes que pose l'entretien des logements locatifs.

C'est d'ailleurs pour s'assurer que tous les logements locatifs de ces régions soient bien entretenus que le ministère du Logement a créé le Conseil des normes de location résidentielle.

Le conseil a établi ses propres normes minimales d'entretien des logements. Des inspecteurs, engagés par le conseil, ont pour mandat de faire respecter ces normes.

Les bureaux locaux de révision des loyers ont le droit, au nom du ministère du Logement, d'imposer une réduction de loyer à tout locateur qui refuse de se conformer aux normes établies par le conseil en matière d'entretien des logements.

## COMMUNIQUER AVEC LE CONSEIL

Avant de communiquer avec le Conseil des normes de location résidentielle, le locataire devrait d'abord discuter de son problème avec le locateur ou le concierge de l'immeuble et, ensuite, avec le greffier de sa municipalité.

Si ces démarches échouent, le locataire devrait faire parvenir une lettre au conseil à l'adresse indiquée à la fin de la présente brochure.

Le locataire peut téléphoner au conseil en tout temps pour obtenir des renseignements. Cependant, le conseil doit avoir en mains une plainte écrite expliquant le problème d'entretien pour être en mesure de régler le litige.

En Ontario, le locateur doit offrir un logement propre, sécuritaire et en bon état. Tous les logements locatifs, les parties communes de l'ensemble d'habitation et les services essentiels, tels que l'électricité, l'eau, le chauffage, les ascenseurs et les appareils ménagers, doivent être bien entretenus et opérationnels.

De la même façon, le locataire doit garder son logement en bon état de propreté et est responsable du dommage causé au logement par sa faute ou celle des personnes à qui il en permet l'accès.

## ENTRETIEN DES LOGEMENTS LOCATIFS

Tout locataire qui éprouve des problèmes concernant l'entretien de son logement devrait procéder comme suit :

1. Faire part de son problème au locateur ou concierge de l'immeuble.
2. Si rien n'est fait dans un laps de temps raisonnable, écrire une lettre au locateur pour lui expliquer le problème et les réparations requises, dater la lettre et en conserver une copie.
3. Si ces démarches échouent, téléphoner ou écrire au greffier de sa municipalité pour demander que les lieux soient inspectés par un inspecteur municipal.

## PROBLÈMES RELATIFS À L'ENTRETIEN

Dans la plupart des cas, ces trois étapes suffisent à convaincre le locateur ou le concierge de résoudre le problème d'entretien. Le cas échéant, un inspecteur municipal peut, en vertu des règlements municipaux en vigueur, inspecter les lieux et faire parvenir au locateur un ordre expliquant le problème d'entretien à régler.

# TABLE DES MATIÈRES

Entretien des logements locatifs .....	2
Le Conseil des normes de location résidentielle .....	3
Le rôle des bureaux de révisions des loyers .....	5
Les normes d'entretien .....	6
Chauffage .....	8
Plomberie .....	9
Santé .....	10
Logements situés dans les sous-sols .....	11
Maisons mobiles .....	12

ISSN 0-7729-8283-X  
MARS 1991

# Guide de la Réglementation

DU CONSEIL  
DES NORMES DE  
LOCATION  
RÉSIDENTIELLE

